



Hållbarhetsansvar med helhetsperspektiv

VD Per Johansson samt vice VD och hållbarhetsansvarig Malin Rosén:

Hållbarhetsansvar med helhetsperspektiv

Att arbeta för en hållbar utveckling är en självklarhet för oss som en seriös samhällsaktör. Brinova ska vara en attraktiv part för både hyresgäster och samhällsaktörer, där hållbarhetsfrågan är en viktig fråga. Under året har därför ett väl förankrat projekt pågått med att uppdatera och förstärka vårt hållbarhetsarbete och tydliggöra våra målsättningar. Störst påverkan skapar vi genom att hålla låga energiuttag i våra fastigheter, bygga miljövänligt, samt vara proaktiv med att skapa trygga och inkluderande bostadsområden.

Vårt hållbarhetsarbete, långsiktiga perspektiv och samhällsengagemang är en integrerad del i vår verksamhet som vi ser som förutsättningar för framtida värdeskapande och ett sätt att minska de

risker som finns kopplade till hållbarhetsfrågor. Det systematiska arbetet med hållbarhet är också en viktig konkurrensfördel i arbetet med att söka markanvisningar och i samverkan med kommuner kring utvecklingen av samhällsfastigheter och trygga och levande boendemiljöer.

Brinovas ramverk för hållbarhet är framtaget som ett styrmedel som vi avser revidera årligen i takt med att nya insikter eller frågeställningar väcks i bolagets dialog med intressenterna.

Ramverket är baserat på FN:s 17 hållbarhetsmål under Agenda 2030 och fokuserat på de ekonomiska, sociala och miljöfrågor som är mest relevanta för Brinova och där vår verksamhet direkt eller indirekt bidrar:



Jämställdhet

Ett av delmålen är att säkerställa fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande. Jämlikhet och mångfald är en prioritet och en framgångsfaktor för Brinova. Det ska genomsyra rekryteringar såväl som vårt interna arbete. Under 2019 placerade Brinova sig på Allbrights gröna börslista avseende jämställda bolag.



Hållbar energi för alla

Delmålen "Tillgång till modern energi för alla", "Fördubbla ökningen av energieffektivitet" och "Öka andelen förnybar energi i världen" är alla mål som Brinova strävar efter i sin prioriterade satsning på energieffektiviseringar, energiinvesteringar vid nyproduktion och mål om fossilfri energi till 2030.



Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Brinova arbetar för att uppnå delmålet "skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla" genom att bedriva en lönsam verksamhet med stabil ekonomi, för att kunna återinvestera i verksamheten och därmed skapa trygga arbetstillfällen. Vi reglerar också i avtal vilka ansvar våra partners ska ta för affäretik, miljö, arbetsförhållanden och säkerhet.



Hållbara städer och samhällen

Delmålen "Säkra bostäder till överkomlig kostnad", "Inkluderande och hållbar urbanisering", "Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla" och "Främja nationell och regional utvecklingsplanering" är alla relevanta att sträva efter i Brinovas egna projektutveckling och i samarbeten med kommuner och lokala aktörer.



Bekämpa klimatförändringarna

Brinova arbetar för att bekämpa klimatförändringar, detta gör vi genom att minska vår klimatpåverkan genom till exempel energieffektivisering och fossilfri uppvärmning och kyla.



Fredliga och inkluderande samhällen

Ett av delmålen inom målet Fredliga och inkluderande samhällen handlar om att väsentligt minska alla former av korruption och mutor. Vår affäretik är väl beskriven i vår uppförandekod och något vi utbildar i och följer upp årligen.

Brinovas ramverk för hållbarhet – fyra tydliga fokusområden

Brinovas ramverk för hållbarhet har delats in i fyra fokusområden: lönsam och ansvarsfull verksamhet, den framtida miljön, det trygga samhället och engagerade medarbetare.

Dessa områden definierar sådant vi kan påverka, inom koncernen och med externa partners. Till varje fokusområde finns väsentliga hållbarhetsfrågor kopplade. För att hållbarhet alltid ska vara högt på agendan har vi en styrningsstruktur som underlättar ett tydligt ägandeskap för delarna i varje fokusområde.

Lönsam och ansvarsfull verksamhet

Basen är en stabil ekonomi och en lönsam verksamhet som skapar möjligheter till hållbar utveckling. Vårt hållbarhetsarbete är en viktig del av vårt erbjudande som bidrar till ökad lönsamhet och tillväxt. Ett fortsatt starkt förtroende skapar vi genom goda etiska och affärsmässiga relationer med våra intressenter.

Väsentliga hållbarhetsfrågor

- Ansvarsfullt agerande (affäretik, anti-korruption, transparens)
- Stabila finanser/ ekonomiskt resultat

Läs mer på sidorna 36-37.



Engagerade medarbetare

Våra engagerade medarbetare är nyckeln till ett framgångsrikt verkställande av Brinovas strategier, gemensamma värderingar och uppförandekod är upprättade för att ge förutsättningarna för en utvecklande arbetsmiljö.

Väsentliga hållbarhetsfrågor

- Personlig utveckling och delaktighet samt en kompetent organisation
- God arbetsmiljö

Läs mer på sidorna 34-35.



Det trygga samhället

Brinova är beroende av en samverkan med samhället för sin verksamhet. Med lokal närvaro, utvecklingskompetens och engagemang har vi kapacitet att vara en samtalspartner och rådgivare som kan bidra till det trygga samhället ur alla hållbarhetsaspekter.

Väsentliga hållbarhetsfrågor

- Tillgänglighet genom lokal närvaro som skapar trygghet
- Bostäder och samhällsfastigheter med rimlig hyresnivå
- Hållbar stads- och fastighetsutveckling

Läs mer på sidorna 38-40.



Den framtida miljön

Ansvar för vår framtida miljö är centralt i Brinovas verksamhet. I vår affärsplan för 2019–2021 har ett antal hållbarhetsmål skärpts och fem prioriterade områden för miljöarbetet har identifierats. Mål och prioriterade områden spänner över allt från energieffektiviseringar, hållbara inköp, gröna hyresavtal och källsortering till miljöcertifieringar vid nyproduktion.

Väsentliga hållbarhetsfrågor

- CO₂-avtryck över tid
- Aktsam hantering av naturresurser

Läs mer på sidorna 32-33.






Miljöansvaret är centralt i Brinovas verksamhet

Ansvar för vår framtida miljö är centralt i Brinovas verksamhet. I vårt ramverk för hållbarhet har ett antal hållbarhetsmål skärpts och tre prioriterade områden för miljöarbetet har identifierats. Mål och prioriterade områden spänner över allt från energieffektiviseringar, hållbara inköp, gröna hyresavtal och källsortering till miljöcertifieringar vid nyproduktion.

KORT- OCH LÅNGSIKTIGA MÅL

Väsentlig hållbarhetsfråga	Mål i affärsplan 2019–2021	Kvantifierbara långsiktiga mål
Energieffektivitet  	<ul style="list-style-type: none"> Alla nya fastigheter ska uppföras i nivå med Green Building eller motsvarande. Kommunicera uppnådda energimål. Vid nytecknande av hyresavtal ska Gröna Hyresavtal alltid erbjudas. Belysning konverteras till LED och närvarostyrd. Uppkopplade energisystem så att de kan styras på distans. 	<ul style="list-style-type: none"> Energiförbrukning ska uppgå till max 95 kWh per kvm och år i genomsnitt på hela beståndet vid utgången av 2025. En befintlig fastighet per år certifieras enligt Green Building eller motsvarande.
CO₂-avtryck över tid  	<ul style="list-style-type: none"> CO₂-förbrukning ska kommuniceras. Implementera förnybara energikällor så som solceller samt övrig ny teknik. Fossilfri uppvärmning och kyla i så stor utsträckning som möjligt. All upphandlad el skall vara förnybar (grön). Laddstolpar ska finnas på alla fastigheter där det finns parkeringsmöjligheter. 	<ul style="list-style-type: none"> 25 procent av elanvändningen ska komma från egenproducerad el via ökat antal fastigheter med solpaneler till 2026. Andelen nyproducerade fastigheter med energiklassning ska uppgå till 100 procent. Noll nettoavtryck CO₂ till år 2045.
Aktsam hantering av naturresurser 	<ul style="list-style-type: none"> Erbjuda bra källsortering. Minska vattenförbrukningen. 	<ul style="list-style-type: none"> Bygga hus med en beräknad livslängd om minst 100 år. Minska vattenförbrukningen per kvm med 20 procent till och med 2026 (basår 2020). Källsortering – bättre sortering.

Gröna avtal

Gröna avtal skapar en plattform för samverkan mellan hyresvärd och hyresgäst i en gemensam strävan att minska lokalens miljöpåverkan. Det innebär bland annat att Brinova:

- Är en aktiv samarbetspartner till hyresgästen i syfte att minska lokalens miljöpåverkan.
- Använder förnybara energikällor.
- Årligen rapporterar energi-, vatten- och klimatvärden för egen kontroll.

Status 2020

- Energiförbrukning 96 kWh per kvadratmeter och år.
- En fastighet certifierad med Green Building.
- 3 procent av elanvändning via egenproducerad el.
- 25 procent nyproducerade fastigheter de senaste tre åren med energiklassning.
- Vattenförbrukning 838 kubik per kvadratmeter och år.



5 viktigaste energiåtgärderna 2020/2021:

1. Östra Roten 21, konvertering från luftburen värme till konventionell vattenburen i 12 lägenheter, med ytterligare 24 under 2021.
2. Nattsländan 1, installation av ny energieffektiv värmepump, samt två modulerande gaspannor inklusive ny styr och reglering.
3. Sadeln 2, installation av ny fjärrvärmecentral i undercentral, ny energieffektiv ventilation samt total översyn av ventilationen.
4. Barsebäck 42:53, installation av ny värmepump i undercentral.
5. Fortsatt installation av styr och reglering i tre fastigheter i Landskrona möjliggör driftoptimering.

Ulf Alexandersson, energisamordnare.

Energieffektivitet ger största miljöpåverkan för Brinova

En ökad energieffektivitet är strategiskt viktigt för Brinova, för investerare och för samhället eftersom energianvändningen är Brinovas största miljöpåverkan och förbrukningen påverkar det ekonomiska resultatet utifrån driftnettot. Brinova kan direkt bidra till ökad energieffektivitet genom val av byggnadsmaterial, byggnadsmetod och investeringar i energismarta lösningar. Indirekt påverkas effektiviteten via incitament till hyresgäster med till exempel elmätare, gröna hyresavtal och information.

Brinovas långsiktiga målsättning är att minska vår el- och energiförbrukning både vid nyproduktion och förvaltning av befintligt bestånd. All energi som förbrukas ska också vara grön energi.

Redan idag gör Brinova en kontinuerlig översyn av fastigheterna.

Förvaltningsverksamheten förbättrar kylsystem, skapar lufttäta byggnader och installerar behovsstyrd belysning. Samtliga nya hyresgäster erbjuds gröna hyresavtal.

Alla nyproducerade fastigheter certifieras i nivå med Green Building eller motsvarande.

De insatser Brinova planerar att arbeta med framåt innefattar bland annat uppkopplade energisystem, certifieringar av befintliga fastigheter och solceller i alla nya projekt.

Ett minskat CO₂-avtryck över tid

Minskad CO₂-påverkan från Brinovas samlade verksamhet är viktigt för alla våra intressenter. Bolaget kan påverka direkt via transporter och investeringar (byggmaterial med funktion över tiden, solceller, val av annan förnyelsebar energi). Indirekt påverkan sker genom att erbjuda hyresgäster möjlighet att minska sitt CO₂-avtryck (till exempel genom laddstolpar, poolbilar, låncyklar) samt ställa krav på leverantörer.

Brinovas övergripande långsiktiga mål innefattar att 100 procent av bolagets energianvändning ska komma från förnyelsebar el. Utifrån miljöeffektiva lösningar ska Brinova också minimera fastigheternas totala CO₂-avtryck i ett 25-årigt perspektiv.

Exempel på redan genomförda insatser för minskad CO₂-påverkan är installerad solenergi på motsvarande 330 000 kWh och ett ökande antal laddstolpar för elbilar.

Framtida insatser innefattar:

- Fortsatta investeringar i solenergi och laddstolpar.
- Alla tjänste- och servicebilar ska vara drivna av förnybara drivmedel och minska miljöbelastningen.
- Hyresgäster ska kunna erbjudas poolbilar och cyklar.

Aktsam hantering av naturresurser

Med hänsyn till världens ändliga naturresurser samt de affärsmässiga fördelarna har Brinova mycket att vinna på att minimera all resursanvändning och avfall. Genom den löpande förvaltningen, projektutveckling samt investeringar kan Brinova påverka direkt och indirekt genom att påverka hyresgäster och leverantörer.

Brinovas långsiktiga mål är tydliga. Bolaget ska välja material utifrån miljöhänsyn och minimera spill och återanvända resurser genom innovativa lösningar. Andelen egenproducerad energi ska också ökas. Brinova har rutiner på plats och arbetar redan aktivt med:

- att informera om källsortering
- att digitalisera information via hyresgäst-appen
- att övertyga om övergång till autogiro
- digital fakturahantering
- digitala möten.

Framtida insatser för att spara på naturresurser innefattar:

- Individuella vattenmätare – betala uttaget.
- Digital kontraktshantering.
- Avtal om skötsel av utvändiga ytor samt lokalvård ska innehålla hållbarhetsklausuler.
- Brinova skänker 10 kr till WWF för varje hyresgäst som går över till autogiro.



Brinovas framgång bygger på engagerade medarbetare

Våra engagerade medarbetare är nyckeln till ett framgångsrikt verkställande av Brinovas strategier, gemensamma värderingar och uppförandekod är upprättade för att ge förutsättningarna för en utvecklande arbetsmiljö. Per den 31 december hade Brinova totalt 40 medarbetare, varav 21 är män och 19 är kvinnor. Brinovas organisation präglas av korta och tydliga beslutsvägar med decentraliserat ansvar där beslut fattas nära kunden. Medarbetarna, som har en hög kompetens inom sina nyckelfunktioner, ges stora påverkansmöjligheter. Därför är deras utveckling en tydlig prioritet.

KORT- OCH LÅNGSIKTIGA MÅL

Väsentlig hållbarhetsfråga	Mål i affärsplan 2019–2021	Kvantifierbara långsiktiga mål
Personlig utveckling och delaktighet	<ul style="list-style-type: none"> • Brinova som arbetsplats ska karaktäriseras av trivsel, hälsa och möjlighet till utveckling. • Brinova tillhandahåller förmåner som ökar trivsel och hälsa. • Brinova ger möjlighet att påverka och säkerställer korta beslutsvägar. • Medarbetarundersökningar genomförs varje år. • Brinova bedriver ett kontinuerligt och aktivt arbete med att höja kompetensen inom relevanta områden. • Specialisering med utsedd ansvarig för respektive fastighetstyp och dess utveckling. 	<ul style="list-style-type: none"> • NMI >4,5 (5). • Uttag av friskvårdspeng >75 procent.
God arbetsmiljö 	<ul style="list-style-type: none"> • Brinova som arbetsplats ska karaktäriseras av trivsel, hälsa och möjlighet till utveckling. • Brinova verkar för en hälsosam och säker arbetsmiljö. 	<ul style="list-style-type: none"> • Alla arbetsplatsolyckor följs upp. • Alla incidenter avseende diskriminering rapporteras och följs upp. • Utbildning sker löpande i regelverk, värderingar och policys. • En jämställd könsmässig fördelning.

Brinovas lokala värdeord, EPA

När bolaget agerar som arbetsgivare, samhällsaktör eller affärspartner gentemot kunder, leverantörer, banker och andra intressenter präglas verksamheten av tre kärnvärden:



Engagerade – vi är en långsiktig och seriös aktör.



Pålitliga – vi förstår fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling.



Ansvarstagande – vi håller vad vi lovar och vi återkopplar snabbt.

Status 2020

- NMI: 4,3 av 5,0.
- Uttag av friskvårdspeng: 36 procent.
- Antal arbetsplatsolyckor: 1 stycken.
- Antal rapporterade incidenter avseende diskriminering: 0 stycken.
- Företagsgemensamma utbildningar: 4 stycken.
- Könsmässig fördelning: 53 procent män och 47 procent kvinnor.



Personlig utveckling och delaktighet i en kompetent organisation

Brinovas utveckling är beroende av ett sunt ledarskap och en personalutveckling där medarbetarna engageras, känner sig delaktiga och stolta och att de kan påverka bolaget. Brinovas samarbetspartners (kommuner mm) förutsätter att bolaget har de mest lämpade medarbetarna och organisation för att bedriva sin verksamhet långsiktigt.

Brinova ska vara ett attraktivt och självklart val av arbetsgivare. Utvecklingsmöjligheter ska medföra att medarbetare väljer att stanna kvar. Brinova påverkar detta genom att möjliggöra för medarbetare att utvecklas och har system för att säkerställa att all personal har relevant utbildning och kunskap inom sitt ansvarsområde.

Brinova har de senaste åren satt samman en betydande verktygslåda för att främja medarbetarnas utveckling och trivsel. Brinova Business School är ett bra exempel där kompetens- och kunskapsutveckling samlas och kurser och utbildningar inom affärsmannaskap, förvaltning, arbetsmiljö och krishantering genomförs. Etablerade rutiner och styrdokument för utvecklingsplaner vid medarbetarsamtal är ett annat exempel.

Nya initiativ som planeras införas är bland annat nya hjälpmedel vid medarbetarsamtal. Brinova avser också utveckla konceptet Brinova Kompis vidare, se sidan 38. Inom Brinova ska fler tvärgrupper inom specifika frågor kunna bildas liksom tvärgrupper mellan kontor, yrkesroller och

befattningar. Avsikten är också att införa en utbildningspeng som är direkt kopplad till varje medarbetare, att avropas i samråd med närmaste chef.

För att främja hälsa och aktivt liv övervägs också att införa förmånsnyckel till medarbetarna.

En god arbetsmiljö

En långsiktig personalpolitik såväl internt som hos leverantörer bygger på friska medarbetare samt en arbetsmiljö som kännetecknas av jämställdhet och mångfald där medarbetare trivs.

Brinova säkerställer en miljö som är trygg, respektfull, jämställd och inkluderande där hänsyn tas till att en bra arbetsmiljö skapas av mångfald. Det övergripande målet är att Brinova som arbetsplats är en säker arbetsmiljö.

Rutiner och metoder för en god arbetsmiljö som redan finns på plats innefattar en årlig medarbetarundersökning, utökad företagshälsovård, sjuk-, vård-, och olycksfallsförsäkring för samtliga anställda, maximal friskvårdspeng, massage en gång i månaden på arbetstid och en utarbetad plan för utbildning i arbetsmiljö. Ett visselblåsarsystem finns också etablerat.

Kommande års vidareutveckling inom området god arbetsmiljö inkluderar att utveckla rutiner kring on- och offboarding och att skapa ytterligare incitament kring friskvård utöver friskvårdspeng.



En lönsam och ansvarsfull verksamhet

Brinova är en långsiktig ägare, utvecklare och förvaltare av bostäder och samhällsfastigheter. Den tydliga affärsmodellen med stabila intäkter genererar ett starkt kassaflöde som bygger en finansiell kapacitet. Det ger Brinova möjligheter att utveckla verksamheten och fullfölja sina åtaganden gentemot Brinovas alla intressenter och skapar värden. Vårt hållbarhetsarbete är en viktig del av vårt erbjudande som bidrar till ökad lönsamhet och tillväxt. Ett fortsatt starkt förtroende skapar vi genom goda etiska och affärsmässiga relationer med våra intressenter.

KORT- OCH LÅNGSIKTIGA MÅL

Väsentlig hållbarhetsfråga	Mål i affärsplan 2019–2021	Kvantifierbara långsiktiga mål
Ansvarsfullt agerande (affärsetik, anti-korruption, transparens)	<ul style="list-style-type: none"> All verksamhet präglas av etik, god kontroll och transparens. Väl genomarbetad och implementerad uppförandekod. 	<ul style="list-style-type: none"> Noll incidenter avseende korruption. Utbildning för alla nyanställda i uppförandekoden och affärsetik. Årlig uppdatering av uppförandekod med samtliga anställda. Alla underleverantörer undertecknar Brinovas uppförandekod.
Stabila finanser/ ekonomiskt resultat 	<ul style="list-style-type: none"> Ramavtal och kapitalbindningstid överstigande 2 år samt säkra kassaflödet genom räntebildning av 50 procent av lånestocken. När tillväxtmålet är uppfyllt, dela ut 30 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäknad skatt. Finansiella mål i form av fastighetsvärde, räntetäckningsgrad, avkastning på eget kapital, soliditet samt belåningsgrad. Strukturerade underhållsplaner med prioriterat underhåll i förebyggande syfte. 	<ul style="list-style-type: none"> Fastighetsvärde överstigande 6,6 Mdkr. Räntetäckningsgrad >1,75 ggr. Avkastning eget kapital, riskfri ränta + 7 procent. Soliditet >30 procent. Belåningsgrad <65 procent.

Brinovas uppförandekod

- Vi fattar inte beslut utifrån privata intressen utan enbart för företagets bästa. Vårt affärsmannaskap får aldrig ifrågasättas.
- Vi agerar med måttfullhet och omdöme när det gäller gåvor.
- Vi tolererar inte mutor och korruption.
- Vi agerar inte i strid mot konkurrenslagstiftningen.
- Vi tror på jämlikhet och mångfald som en framgångsfaktor.

Status 2020

- 0 incidenter avseende korruption.
- 100 procent utbildning i uppförandekod och affärsetik gällande nyanställda.
- Årlig uppdatering av uppförandekod med samtliga anställda genomförd.
- Samtliga nya leverantörer har fått uppförandekoden som bilaga.
- Samtliga finansiella nyckeltal ligger i linje med affärsplanen.

Ansvarsfullt agerande avseende affärsetik, anti-korruption, transparens

Hyresgäster, leverantörer, medarbetare och investerare förutsätter att Brinova och bolagets partners agerar etiskt oklanderligt. För alla intressenter är det väsentligt att Brinova har ett högt förtroende i samhället.

Brinova säkerställer det förtroendet genom högt ställda krav och samtliga medarbetares ansvarsfulla agerande.

Brinova ska vara en långsiktig, självklar och tydlig aktör med högt förtroende och tydlig informationsgivning.

Viktiga åtgärder för att säkerställa ett ansvarsfullt agerande är en årlig genomgång av uppförandekod med alla Brinovas medarbetare. För alla nyanställda genomförs en grundlig introduktion till Brinovas värdegrund, uppförandekod och viktigaste policier.

Ytterligare åtgärder som planeras är att alla nyanställda ska underteckna uppförandekoden vid tecknandet av anställningskontraktet liksom att alla underleverantörer undertecknar Brinovas uppförandekod.

Stabila finanser/ekonomiskt resultat

Brinovas långsiktiga lönsamhet och finansiella stabilitet är grundläggande för medarbetare, aktieägare, långivare, hyresgäster, lokalsamhällen och leverantörer.

Vägen dit går via en sund affärsverksamhet där Brinova hanterar risker och säkerställer ansvar i värdekedjan.

Målet är att ge aktieägarna en långsiktig substansvärde-tillväxt, att öka förvaltningsresultatet genom ansvarsfull och aktiv förvaltning samt projekthantering och att säkerställa trygg, stabil och grön finansiering.

Brinova arbetar proaktivt med ett grundligt budgetarbete och en långsiktig underhållsplanering.

Viktiga delar i Brinovas ekonomiska arbete innefattar resultatuppföljning, nyckeltalsuppföljning och ett proaktivt arbete att säkra finansieringsalternativ. Årligen genomförs också en översyn av rutiner och policys.

Framtida planer för att ytterligare förbättra lönsamhet och finansiell stabilitet innefattar:

- Implementering av ronderingsrutiner för ett mer proaktivt underhålls- och reparationsarbete.
- Detaljerade och längre underhållsplaner för respektive fastighet.
- Gröna energiupphandlingar.
- Ökad andel grön finansiering.



I Hammar, Kristianstad, har fastigheterna miljöcertificerats. Här har också Brinova investerat i solcellsanläggningar i området som tillför cirka 28 000 kWh per år och laddstolpar för laddning av elbilar.



Brinova är en aktör som bidrar till det trygga samhället

Brinova är beroende av en samverkan med samhället för sin verksamhet. Med lokal närvaro, utvecklingskompetens och engagemang har vi kapacitet att vara en professionell aktör som kan bidra till det trygga samhället ur alla hållbarhetsaspekter.

KORT- OCH LÅNGSIKTIGA MÅL

Väsentlig hållbarhetsfråga	Mål i affärsplan 2019–2021	Kvantifierbara långsiktiga mål
Tillgänglighet genom lokal närvaro som skapar trygghet 	<ul style="list-style-type: none"> Tillgängliga lokalkontor med hög servicenivå. Kontinuerligt strukturerade möten med lokalhyresgäster med lyhördhet för verksamhetsbehov eller önskemål att utveckla verksamheten. Fördjupning av digitaliseringsarbetet. Synlighet och närvaro i våra fastighetsområden. Dialog med kommun och region. Proaktivitet i lokala nätverk. Trygghetscertifiera fastigheter där behov finns. Väl implementerad krisplan. Ett socialt ansvar genom stöttning av främst ungdomsverksamhet. 	<ul style="list-style-type: none"> Nöjd kund-undersökning genomförs vartannat år för bostadshyresgäster och vartannat år för kommersiella hyresgäster. Betyg ska uppgå till >4,5 av 5,0.
Bostäder och samhällsfastigheter med ansvarsfull hyresnivå 	<ul style="list-style-type: none"> Brinova standard som baseras på långsiktig förvaltning och optimerar värdekedjan. Utvecklat koncepttänk i samarbete med leverantörer. 	<ul style="list-style-type: none"> Minst 300 nya hyresrätter per år. Omflyttning lägre än 15 procent. Antal renoverade hyresbostäder ska årligen uppgå till minst 10 procent av det äldre beståndet.
Hållbar stads- och fastighetsutveckling 	<ul style="list-style-type: none"> Projektutveckling som är initierad, beställd, ledd och kvalitetssäkrad inom egen organisation. Alternativa energilösningar. Skapa förutsättningar för positiva utemiljöer för lek och idrott. 	<ul style="list-style-type: none"> Minst ett sponsoravtal av ungdomsaktivitet per lokalkontor. Brinova Kompis ska ha maximal utdelning. Uppsättning av minst 50 nya laddstolpar per år.

Brinova kompis

Brinova har under året startat ett välgörenhetsprojekt, Brinova Kompis, som har till syfte att engagera våra medarbetare att göra gott i närområdet. Alla medarbetare ges möjlighet att när som helst fånga upp och ge ett stöd till vem som helst där ett behov kan identifieras. Brinova Kompis kommittén beslutar sedan om ansökan ska beviljas.

Status 2020

- NKI 4,1 av 5,0.
- 103 antal hyresrätter har producerats under 2020.
- 18 procent i omflyttning i bostadsbeståndet under året.
- 17 stycken renoverade hyresbostäder av det äldre beståndet.
- Minst ett sponsoravtal avseende ungdomsaktivitet har tecknats per lokalkontor.
- Utdelning Brinova kompis som startade sent under 2020 uppgick till 6 procent.
- 10 stycken laddstolpar sattes upp.



Rätt utomhusmiljö skapar trygga kvarter.

Tillgänglighet genom lokal närvaro som skapar trygghet

För hyresgäster, samhället och medarbetare är det avgörande att Brinovas bestånd präglas av trygghet och delaktighet. Ett trygghetscertifierat bestånd ger direkt en positiv lönsamhets-effekt.

Brinova påverkar möjligheterna att skapa trygghet direkt genom investeringar i säkerhet och en hög tillgänglighet och service och indirekt genom samarbete med andra samhällsfunktioner, lokalsamhällen.

Brinovas långsiktiga målsättning är att fastighetsbeståndet ska karaktäriseras av hög säkerhet och tillgänglighet både i byggnaderna och i utemiljön.

Bolaget har redan ett antal rutiner och arbetssätt som skall främja tillgänglighet och trygghet. Enkla kontaktvägar mellan hyresgäster och Brinova och en ökad delaktighet via regelbundna möten är ett verktyg. Brinova arbetar också aktivt för att skapa och underhålla attraktiva utemiljöer kring sina fastigheter och skyddsronderingar genomförs varje år.

För att ytterligare öka trygghet och säkerhet genomförs ett systematiskt brandskyddsarbete liksom utbildning av personal i hjärt/lungräddning (HLR). En uppskattad insats är de sommarjobb som Brinova erbjuder ungdomar eller de som har svårt att ta sig in på arbetsmarknaden och som bor i bolagets fastigheter. Trygghetsarbete för de närmaste åren innefattar bland annat att:

- Trygghetscertifiera fastigheter.
- Regelbundet utbilda all personal i HLR och fastighets-ägarnas ansvar.
- Genomföra nöjd kundundersökning med hyresgäster enligt schema.
- Kontinuerliga hyresgästmöten med fokus på brandsäkerhet och trivselfaktorer.
- Säkra låssystem.
- Utrusta alla driftbilar med hjärtstartare.

Bostäder och samhällsfastigheter med rimlig hyresnivå

Samhället behöver fler hyresbostäder med prisvärda hyresnivåer och fastigheter för olika samhällsfunktioner. För Brinova är det av affärsmässig vikt att erbjuda hyresrätter och lokaler till hyresnivåer som bidrar till låg omflyttning och långsiktiga samarbeten.

Brinova påverkar rimliga hyresnivåer direkt genom att investera, utveckla och erbjuda privatpersoner, kommuner och myndigheter hyresrätter och lokaler.

Det långsiktiga målet är att Brinova ska erbjuda hyresbostäder med prisvärda hyresnivåer och vara den självklara aktören för utveckling av samhällsfastigheter.

Brinova är en ledande aktör i regionen som utvecklar hyresrätter och samhällsfastigheter. Tydliga rutiner finns för att vid beslut om renoveringar ta hänsyn till ny hyresnivå och miljöaspekten.

Rutinmässigt görs också en kartläggning av enskilda orters hyresnivåer och analys av samband mellan hyresnivå och omflyttning för att nå rätt hyresnivåer.

Framtida insatser innefattar att utveckla renoveringsmodellen ytterligare samt att vara än mer proaktiva gentemot region och kommun.

Hållbar stads- och fastighetsutveckling

För samhället är det avgörande att tillgänglig infrastruktur och befintligt utbyggda markområden utnyttjas maximalt för stadsutvecklingen. Kommuner och boende efterfrågar en fungerande stadsutveckling med sociala funktioner och närhet till transporter.

Bolaget har en direkt påverkan i projektutvecklingen via förtätning på orter med närhet till kommunikationer, samt medverkan i sociala initiativ och indirekt via samtal med kommuner och samarbetspartners.

Brinova vill vara kommunens, regionens och andra samhällsaktörers självklara partner för samhällsutveckling.

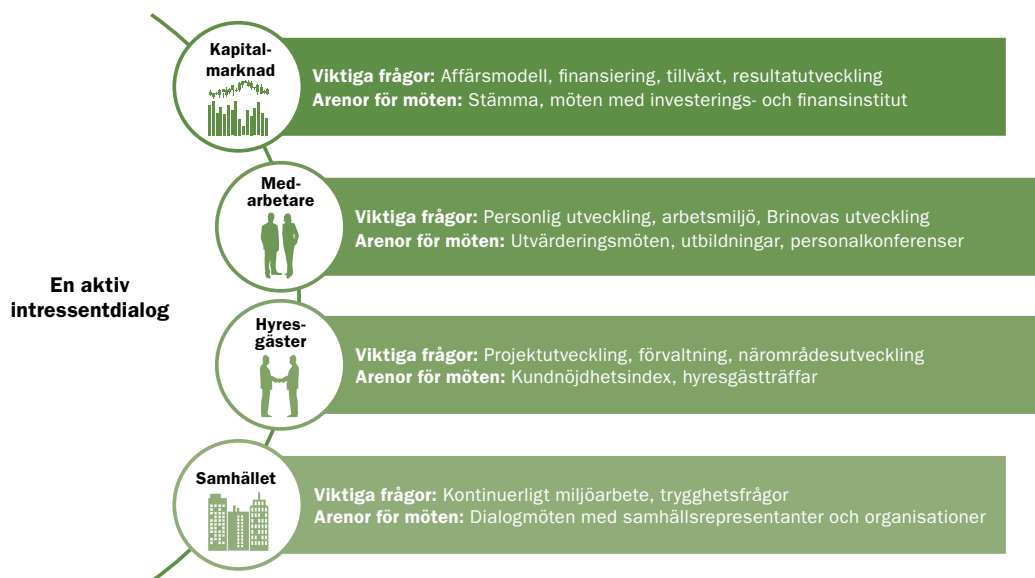
För att främja hållbar stads- och fastighetsutveckling gör Brinova redan idag ett antal insatser. Ett viktigt inslag är de samarbeten med lokala föreningar och idrottsverksamheter för ungdomar som Brinova har på sina orter. Brinova Kompis som är ett direkt stöd till hyresgäster eller lokala föreningar vid behov som identifieras av medarbetare och samarbetet med Skåne stadsmission samt Faktum är aktuella exempel. Infrastruktur för laddstolpar vid fastigheter och utvändiga kvaliteter vid våra fastigheter som inbjuder till umgänge till exempel utegym och grillplatser är andra exempel på insatser liksom hur Brinova implementerar förnybara energikällor.

Ett viktigt koncept är Brinovastaden, ett helhetskoncept för boende och samhällsservice som bolaget löpande arbetar med.

BRINOVAS VIKTIGASTE POLICYER OCH STYRDOKUMENT

Policyer och styrdokument	Delegerat Brinova	Beslut kring policy
Den framtida miljön		
<ul style="list-style-type: none"> • Miljö- och hållbarhetspolicy • Energicertifieringar av byggnader • Energiledningssystem • Certifieringar • Rese- och bilpolicy 	<ul style="list-style-type: none"> • Energisamordnare • Projektutvecklingschef • Regionchef 	<ul style="list-style-type: none"> • Koncernledning
Ansvarsfull och lönsam verksamhet		
<ul style="list-style-type: none"> • Brinova uppförandekod • Brinovas kommunikations- och insiderpolicy • Brinovas policy för offentliga affärer • Brinova policy för behandling av personuppgifter • Styrelsens arbetsordning, VD-instruktion • Finanspolicy, Ekonomihandbok, Budget 	<ul style="list-style-type: none"> • Företagsledningen • Koncernledningen 	<ul style="list-style-type: none"> • Styrelse • Bolagsstämma
Aktiva medarbetare		
<ul style="list-style-type: none"> • Medarbetarsamtal, utvecklingsplan, uppföljning • Utbildningskartläggning med plan • Policy mot kränkande särbehandling • Policy mot trakasserier • Arbetsmiljöpolicy • Policy för mångfald, jämställdhet och likabehandling 	<ul style="list-style-type: none"> • Koncernledningen 	<ul style="list-style-type: none"> • Koncernledning
Det trygga samhället		
<ul style="list-style-type: none"> • Förvaltningspolicy • Brinova-standard vid nyproduktion • Affärsplan 	<ul style="list-style-type: none"> • Företagsledningen • Koncernledningen 	<ul style="list-style-type: none"> • Koncernledning • Styrelse

Brinova har en aktiv dialog med sina intressenter där viktiga frågor kan diskuteras i olika kanaler som till exempel:





Vår egna förvaltning fyller många funktioner. Med ett strukturerat ramverk och tydliga mål kan vi kontinuerligt förbättra våra nyckeltal för hållbarhet kring till exempel miljöfrågor och energieffektiviseringar. Men en egen förvaltning med personliga kontakter mellan Brinovas personal och hyresgäster skapar också trygghet och en känsla av samhörighet.



Expansiv aktör inom hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

Brinova utvecklar och förvaltar primärt bostäder och samhällsfastigheter belägna på utvalda orter med goda kommunikationer i södra Sverige. Verksamheten kännetecknas av långsiktighet, samverkan med aktörer inom samhällssektorn och inte minst en lokal egen engagerad förvaltning på de orter där bolaget valt att verka.

Fastighetsbeståndet om cirka 305 000 kvm har ett marknadsvärde på cirka 6 miljarder kronor. Värdet skapas genom selektiva förvärv, effektiv fastighetsutveckling och en aktiv förvaltning. Ett starkt kassaflöde möjliggör en fortsatt tillväxt av bolaget. Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och handlas på Mid Cap-listan. Huvudkontoret finns i Helsingborg.